

**PERTANGGUNG JAWABAN NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI ATAS OBJEK JAMINAN
KREDIT**

(STUDI PUTUSAN NOMOR 4541 K/PDT/2024)

***NOTARY LIABILITY IN THE DRAFTING OF PRELIMINARY SALE AND
PURCHASE AGREEMENT DEEDS OVER CREDIT COLLATERAL
OBJECTS***

(STUDY OF DECISION NUMBER 4541 K/PDT/2024)

Alfius Sitepu, Hasim Purba dan Tony
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : alfiussitepu@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
doktortonysh@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Sitepu, Alfius, Hasim Purba dan Tony. *Pertanggung Jawaban Notaris terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli atas Objek Jaminan Kredit (Studi Putusan Nomor 4541 K/Pdt/2024)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2026).

ABSTRAK

Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta autentik, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun permasalahan muncul ketika objek yang diperjanjikan masih dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit bank, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4541 K/Pdt/2024. Penelitian yuridis normatif ini mengkaji penerapan asas kehati-hatian notaris, tanggung jawabnya berdasarkan UUJN, serta akibat hukum atas kelalaian tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris wajib memeriksa status hukum objek secara cermat sebelum membuat PPJB. Kelalaian dalam hal ini dapat menimbulkan pertanggungjawaban administratif, perdata dan etik, sehingga penerapan asas kehati-hatian menjadi krusial demi kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya konsumen.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, PPJB, Tanggung Jawab Notaris

ABSTRACT

A notary, as a public official, is authorized to draft authentic deeds, including the Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB). However, problems arise when the object stipulated in the agreement is still encumbered by a mortgage (hak tanggungan) as bank credit collateral, as reflected in Supreme Court Decision Number 4541 K/Pdt/2024. This normative juridical study examines the application of the principle of prudence by notaries, their responsibilities under

the Notary Profession Law (UUJN) and the legal consequences of such negligence. The findings indicate that notaries are obligated to carefully examine the legal status of the object prior to drafting a PPJB. Negligence in this regard may give rise to administrative, civil and ethical liability; therefore, the application of the principle of prudence is crucial to ensuring legal certainty and protection for all parties, particularly consumers.

Keywords: *Legal Certainty, Mortgage Rights, Notary Liability, PPJB*

A. PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.¹ Seorang Notaris adalah yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk mengesahkan dan membuktikan perjanjian, surat wasiat, akta dan dokumen khusus lainnya.² Sebagaimana undang-undang Jabatan Notaris adalah peraturan hukum yang mengatur tugas dan tanggung Jawab Notaris.³

Dalam hal menjalankan jabatan sebagai Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pada pasal 16 butir a bahwa Notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga Notaris harus bertindak sesuai dengan pasal tersebut, disebabkan Notaris merupakan perwakilan dari masyarakat. Notaris memiliki tugas dalam membuat suatu akta. Dalam suatu pembuatan akta, Notaris harus paham tentang apa yang diinginkan para pihak dan kemudian menuangkannya dalam sebuah akta yang tata cara pembuatannya telah ditentukan oleh Undang-Undang.⁴ Hukum merupakan produk dari badan-badan *legislatif*, maka dalam *common law* hukum berasal dari keputusan-keputusan badan peradilan mengakui, mengukuhkan dan menerapkan kebiasaan-kebiasaan dalam Masyarakat.⁵

¹ Kurniawan Tri Wibowo dan Alif Ridwan Pramana Putra, *Obstruction of Justice vs Perlindungan Hukum terhadap Notaris*, Cipta Gadhing Artha, Jakarta, 2021, p.53.

² Habib Adjie, Utari Dewi Fatimah dan Geta Ilham Adi Prasetyo, *Kewenangan & Peran Penting dalam Pembuatan Akta Pernyataan Transplantasi Organ Tubuh Manusia*, Guepedia, Bogor, 2023, p.21.

³ *Ibid.*, p.23.

⁴ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.27.

⁵ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, p.22.

Notaris memiliki kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu berwenang membuat akta otentik mengenai setiap perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh para pihak untuk dinyatakan dalam akta otentik. Selain itu, Notaris juga berwenang menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan dan kutipan akta sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan kepada pejabat lain. Notaris juga memiliki kewenangan lain, seperti mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, membukukan surat di bawah tangan dalam buku khusus, membuat salinan dari surat di bawah tangan, mengesahkan kecocokan fotokopi dengan aslinya, memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta, serta membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan akta risalah lelang.

Berdasarkan kewenangan diatas seorang Notaris sangat berperan banyak dalam pembuatan suatu akta dan suatu perjanjian. Terkhususnya dalam jual beli tanah atau suatu property sebagaimana seorang Notaris berwenang membuat suatu Perjanjian Perikatan Jual beli terlebih dahulu sebelum terjadinya peralihan. Hal ini bertujuan agar kedua belah pihak diikat satu sama lain dan perjanjian tersebut harus di tuangkan dalam bentuk akta yang dibuat oleh Notaris. Sehingga PPJB ini merupakan syarat awal dalam pembuatan sertifikat atau peralihan hak. Keberadaan bentuk akta yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris akan mempermudah Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya, karena di undang-undang tersebut tidak hanya memuat tentang perintah dan sanksi, tetapi memuat tentang pedoman-pedoman yang harus diikuti di dalam melaksanakan kewenangannya.⁶

UUJN juga memberikan ruang bagi Notaris untuk menjalankan wewenang di luar pembuatan akta autentik. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UJN, yang meliputi antara lain:⁷

⁶ Richard, *Buku Ajar Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT: Edisi Lengkap Berikut Contoh Draft Akta dan Softcopy Flashdisk*, Cendekia Press, Bandung, 2024, p.35.

⁷ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, p.67.

1. Legalisasi dan waarmedking surat di bawah tangan;
2. Pengesahan kecocokan fotokopi dengan aslinya;
3. Pemberian penyuluhan hukum kepada para pihak.

Wewenang ini menunjukkan bahwa Notaris berperan sebagai penasihat hukum netral, bukan sebagai kuasa salah satu pihak, sehingga wajib menjunjung prinsip independensi dan imparialitas. Notaris dalam hal pertanggungjawaban tugasnya sebagai pejabat umum berkewajiban senantiasa harus menjaga integritas, keadilan, kepastian hukum dalam melaksanakan tugasnya, dengan mentaati seluruh pengaturan Kode Etik Notaris dan UUNJ.⁸ Dalam perkembangan kehidupan masyarakat yang semakin dinamis, kebutuhan atas kepemilikan *property* seperti rumah dan tanah semakin meningkat. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan sebagai dasar awal transaksi jual beli *property*, terutama dalam perumahan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terdapat beberapa persyaratan yang belum dipenuhi. PPJB menjadi alat pengikat antara penjual dan pembeli sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada praktik pembuatan PPJB masih banyak yang tidak sesuai prosedur misalnya objek *property* masih dibebani hak tanggungan atau tanpa persetujuan kreditur, menimbulkan banyak permasalahan hukum. Banyak kasus sengketa yang berujung pada pembatalan PPJB dan tuntutan ganti rugi, karena kepemilikan atas *property* belum dialihkan secara sah.

Kondisi ini menunjukkan masih adanya kekaburan norma dan ketidakpastian hukum dalam penggunaan PPJB sebagai alat peralihan hak atas *property* di Indonesia. Padahal, kepastian hukum dalam transaksi *property* sangat penting untuk melindungi hak semua pihak dan mendukung iklim investasi yang sehat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kepastian hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli khususnya dalam konteks objek yang masih terikat hak tanggungan, serta implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak. Pengikatan jual beli tanah adalah tahap awal dalam proses jual beli tanah.⁹

⁸ Suprayitno dan Tony, *Jabatan Notaris di Indonesia: Pengangkatan, Pelaksanaan Jabatan, Kewenangan, Larangan, Pengawasan, Pembinaan dan Perlindungan terhadap Notaris*, Merdeka Kreasi Group, Medan, 2024, p.21.

⁹ Andi Tenri Famauri, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Bisnis: Subtansi Penyelesaian Sengketa Jaminan Kredit Perbankan*, Bintang Semesta Media, Yogyakarta, 2023, p.47.

Perkara dalam Putusan Nomor 4541 K/Pdt/2024 berawal dari sengketa antara para konsumen Perumahan Graha Alka Kaliwungu dengan pihak pengembang, yaitu PT Nagaraja Nusantara Energi. Para konsumen yang berjumlah 16 orang mengajukan gugatan melalui mekanisme gugatan perwakilan kelompok (class action) ke Pengadilan Negeri Kudus yang terdaftar dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds. Para penggugat terdiri dari konsumen yang telah melunasi pembelian rumah maupun yang masih melakukan pembayaran secara bertahap berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. Para konsumen mengaku telah memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran, namun tidak memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan rumah yang dibeli. Permasalahan kemudian muncul ketika diketahui bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas rumah-rumah tersebut ternyata telah dijaminkan oleh pihak pengembang kepada Bank BPR Gunung Rizki sebagai jaminan kredit sebelum rumah tersebut diperjualbelikan kepada para konsumen. Akibatnya, objek rumah yang telah dibayar oleh para konsumen terancam disita dan dilelang oleh pihak bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang karena kredit pengembang mengalami wanprestasi.

Para konsumen menilai bahwa tindakan pengembang tersebut merupakan bentuk wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB serta tidak memberikan informasi yang benar mengenai status objek rumah yang diperjualbelikan. Dalam gugatannya, para penggugat juga melibatkan pihak bank, KPKNL, serta notaris yang membuat akta PPJB sebagai turut tergugat karena dianggap memiliki keterkaitan dalam proses perjanjian dan pembebanan hak atas tanah tersebut. Para penggugat menuntut ganti kerugian materiil maupun immateriil atas kerugian yang mereka alami, mengingat selain telah membayar harga rumah, sebagian konsumen juga telah mengeluarkan biaya tambahan seperti renovasi bangunan dan biaya lainnya.

Perkara tersebut kemudian diperiksa oleh Pengadilan Negeri Kudus pada tingkat pertama. Dalam proses persidangan terungkap pihak pengembang telah memperoleh fasilitas kredit dari Bank BPR Gunung Rizki dengan menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang berada di kawasan perumahan tersebut.

Fakta ini menunjukkan objek yang diperjualbelikan pada para konsumen ternyata telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang pengembang kepada bank, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para konsumen sebagai pembeli rumah. Terhadap putusan pada tingkat pertama tersebut kemudian diajukan upaya hukum lanjutan hingga perkara ini diperiksa pada tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 4541 K/Pdt/2024. Perkara ini pada akhirnya menimbulkan persoalan hukum yang tidak hanya berkaitan dengan wanprestasi pengembang, tetapi juga menyangkut kepastian hukum atas objek yang diperjualbelikan serta peran notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar hubungan hukum antara para pihak.

Berdasarkan uraian kasus tersebut, permasalahan tidak hanya berkaitan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang terhadap konsumen, tetapi juga menimbulkan persoalan hukum mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam perkara ini, PPJB dibuat di hadapan notaris sebagai dasar hubungan hukum antara pengembang dan konsumen, sementara objek yang diperjualbelikan ternyata telah dijaminan kepada pihak bank sebagai jaminan kredit. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai kewajiban notaris dalam menerapkan asas kehati-hatian, khususnya terkait pengecekan status sertifikat sebelum pembuatan akta menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, serta apakah tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap asas kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan asas kehati-hatian (*prudential principle*) oleh Notaris dalam perbuatan Perjanjian Perikatan jual beli atas objek yang menjadi jaminan kredit bank?
2. Bagaimana tanggung jawab dan kewajiban notaris dalam pembuatan Perjanjian Perikatan jual beli atas objek yang masih dibebani hak tanggungan menurut Undang-Undang Jabatan Notaris?
3. Bagaimana akibat hukum dan sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris atas perbuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang objeknya masih diagunkan?

B. PEMBAHASAN

1. Penerapan Asas-Asas Kehati-Hatian (*Prudential Principle*) oleh Notaris dalam Perbuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli atas Objek yang menjadi Jaminan Kredit Bank

Dalam konteks objek yang masih dijaminan kepada bank, Notaris harus memastikan adanya persetujuan tertulis dari kreditur serta menjelaskan akibat hukum yang timbul apabila perjanjian tetap dilaksanakan. Sikap ini mencerminkan kehati-hatian Notaris dalam menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dan mencegah lahirnya sengketa di kemudian hari.¹⁰ Pemeriksaan status objek jaminan oleh Notaris meliputi beberapa aspek penting sebagai berikut:

a. Pemeriksaan Kepemilikan Objek Jaminan

Pemeriksaan kepemilikan objek jaminan merupakan salah satu bentuk penerapan asas kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan perjanjian jaminan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang memberikan jaminan benar-benar merupakan pemilik sah dari objek yang dijaminan serta memiliki kewenangan hukum untuk membebaskan hak jaminan atas objek tersebut. Kelalaian dalam melakukan pemeriksaan kepemilikan berpotensi menimbulkan sengketa hukum, baik antara para pihak maupun yang melibatkan Notaris sebagai pejabat umum.¹¹ Dalam konteks objek jaminan berupa benda tidak bergerak, khususnya tanah dan bangunan, Notaris wajib melakukan penelitian terhadap status hak atas tanah dengan memeriksa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pemeriksaan ini mencakup jenis hak atas tanah, nama pemegang hak, luas tanah, letak objek, serta memastikan tidak adanya cacat administratif atau perbedaan data antara sertifikat dengan keadaan sebenarnya.

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2018, p.101.

¹¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, p.72.

Langkah ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur.¹²

Selain itu, Notaris juga harus memastikan apakah objek jaminan tersebut sedang dibebani hak tanggungan, sita jaminan, atau sedang menjadi objek sengketa di pengadilan. Apabila objek jaminan telah dibebani hak tanggungan, Notaris harus meneliti peringkat hak tanggungan tersebut serta memperoleh persetujuan dari pihak-pihak terkait apabila akan dilakukan pengikatan jaminan baru. Hal ini merupakan bagian dari kehati-hatian Notaris untuk menghindari tumpang tindih hak atas objek jaminan.¹³

Pemeriksaan kepemilikan objek jaminan juga mencakup kesesuaian antara subjek hukum pemilik objek dengan pihak yang bertindak sebagai pemberi jaminan. Dalam hal objek jaminan merupakan harta bersama dalam perkawinan, Notaris wajib memastikan adanya persetujuan dari pasangan suami atau istri. Hal ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan hukum keluarga dan menghindari batalnya perjanjian jaminan akibat tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian.¹⁴ Notaris wajib memastikan bahwa pihak yang memberikan jaminan (pemberi jaminan) adalah pemilik sah dari objek yang dijamin atau memiliki kewenangan hukum untuk membebaskan jaminan tersebut. Dalam hal objek jaminan berupa benda tidak bergerak seperti tanah, pemeriksaan dilakukan melalui sertipikat hak atas tanah yang terdaftar pada kantor pertanahan. Pemeriksaan kepemilikan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pembebanan jaminan atas objek yang bukan milik debitur atau pemberi jaminan, karena hal tersebut dapat mengakibatkan jaminan menjadi tidak sah atau batal demi hukum.¹⁵ Dengan demikian,

¹² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, p.134.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, p.456.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, Pasal 36 ayat (1) UU No.1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No.3019.

¹⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Penerbit Refika Aditama, Bandung, 2019, p.147.

pemeriksaan kepemilikan objek jaminan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan kewajiban yuridis Notaris dalam rangka memberikan perlindungan hukum preventif. Penerapan pemeriksaan kepemilikan secara cermat mencerminkan profesionalitas Notaris serta menjamin keabsahan dan kekuatan hukum akta yang dibuat sebagai alat bukti autentik.¹⁶

b. Pemeriksaan Status Hukum Objek Jaminan

Pemeriksaan status hukum objek jaminan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Notaris untuk meneliti dan memastikan bahwa objek yang akan dijadikan jaminan berada dalam kondisi hukum yang sah, jelas dan tidak sedang dibebani hak, sengketa, sita, atau pembatasan hukum lainnya yang dapat menghalangi atau mengurangi keabsahan pembebanan jaminan. Pemeriksaan ini merupakan bagian dari penerapan asas kehati-hatian oleh Notaris guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak, khususnya kreditur.¹⁷ Pemeriksaan status hukum objek jaminan memiliki peran penting dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan. Dalam konteks objek jaminan berupa tanah dan/atau bangunan, Notaris wajib meneliti status hak atas tanah berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini mencakup jenis hak atas tanah, masa berlaku hak, serta memastikan bahwa hak tersebut dapat dijadikan objek jaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁸

Pemeriksaan status hukum juga meliputi penelusuran apakah objek jaminan sedang berada dalam keadaan sengketa atau terkena sita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi. Objek yang sedang disengketakan atau disita pada prinsipnya tidak dapat dijadikan jaminan karena berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, Notaris harus memastikan bahwa objek jaminan bebas dari sengketa guna

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, p.91.

¹⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Op.Cit.*, p.102.

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*.

menjamin keabsahan dan keberlakuan perjanjian jaminan.¹⁹ Dalam hal objek jaminan merupakan harta bersama dalam perkawinan, Notaris wajib memastikan adanya persetujuan dari pasangan suami atau istri. Pemeriksaan status hukum dalam konteks ini berkaitan dengan kepatuhan terhadap hukum keluarga yang mengatur mengenai penguasaan dan pengalihan harta bersama. Tanpa persetujuan pasangan, pembebanan jaminan atas harta bersama dapat dinyatakan tidak sah.²⁰

Selain kepemilikan, Notaris harus meneliti status hukum objek jaminan, termasuk apakah objek tersebut:

- 1) Sedang dalam sengketa;
- 2) Sedang berada di bawah sita jaminan atau sita eksekusi;
- 3) Telah dibebani hak jaminan lain sebelumnya; atau
- 4) Sedang dijaminkan kepada pihak lain.

Pemeriksaan ini penting karena hukum jaminan menganut prinsip *droit de suite* dan prioritas, sehingga status hukum objek jaminan akan menentukan kedudukan kreditur apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, pemeriksaan status hukum objek jaminan tidak hanya bertujuan untuk memenuhi aspek formal pembuatan akta, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang dilakukan oleh Notaris.²¹ Penerapan pemeriksaan ini secara cermat mencerminkan tanggung jawab profesional Notaris dalam menjaga keautentikan akta serta menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak.²²

c. Pemeriksaan Kelayakan Objek untuk Dijadikan Jaminan

Pemeriksaan kelayakan objek untuk dijadikan jaminan merupakan bagian penting dari penerapan asas kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa objek yang akan dijaminkan memenuhi syarat hukum, memiliki nilai ekonomis, serta dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi. Dengan demikian,

¹⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Op.Cit., p.142.

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, Op.Cit., Pasal 36 ayat (1).

²¹ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, p.62.

²² Abdul Ghofur Anshori, Op.Cit., p.97.

pemeriksaan kelayakan berfungsi sebagai upaya perlindungan hukum preventif bagi kreditur dan sekaligus menjaga profesionalitas Notaris.²³ Dalam konteks hukum jaminan, suatu objek dikatakan layak dijadikan jaminan apabila secara yuridis dapat dibebani hak jaminan dan tidak dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan. Untuk objek berupa tanah dan/atau bangunan, Notaris wajib memastikan bahwa hak atas tanah tersebut termasuk jenis hak yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain itu, masa berlaku hak atas tanah juga harus diperhatikan agar jaminan tetap memiliki kekuatan hukum selama jangka waktu perjanjian kredit.²⁴

Pemeriksaan kelayakan juga berkaitan dengan keberadaan pembatasan atau larangan hukum terhadap objek jaminan. Objek tertentu, seperti tanah dengan status hak pakai tertentu, tanah wakaf, atau aset negara, pada prinsipnya tidak dapat dijadikan jaminan. Oleh karena itu, Notaris wajib memastikan bahwa objek yang akan dijaminkan tidak termasuk dalam kategori objek yang dilarang untuk dibebani hak jaminan menurut peraturan perundang-undangan.²⁵ Serta dalam hal objek jaminan merupakan harta bersama dalam perkawinan atau aset badan hukum, pemeriksaan kelayakan harus memperhatikan persetujuan pihak-pihak yang berwenang. Tanpa adanya persetujuan tersebut, pembebanan jaminan dapat dinyatakan tidak sah dan berakibat pada batalnya perjanjian jaminan. Hal ini menunjukkan bahwa pemeriksaan kelayakan objek tidak dapat dipisahkan dari pemeriksaan subjek hukum yang terlibat.²⁶

Tidak semua benda dapat dijadikan objek jaminan. Oleh karena itu, Notaris wajib memastikan bahwa objek tersebut memenuhi syarat sebagai objek jaminan menurut peraturan perundang-undangan.

²³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, *Op.Cit.*, p.79.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 4 UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

²⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.468.

²⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, *Op.Cit.*, Pasal 36 ayat (1).

Misalnya, dalam Hak Tanggungan, objek jaminan harus berupa hak atas tanah tertentu yang dapat dipindahtangankan dan terdaftar. Pemeriksaan kelayakan objek jaminan bertujuan untuk memastikan bahwa jaminan yang dibebankan memiliki nilai ekonomis dan kekuatan eksekutorial apabila debitur wanprestasi.²⁷ Selain aspek yuridis, pemeriksaan kelayakan juga mencakup aspek faktual dan ekonomis dari objek jaminan. Notaris harus memastikan bahwa objek jaminan dapat diidentifikasi secara jelas, memiliki nilai ekonomis yang relatif stabil, serta memungkinkan untuk dialihkan atau dieksekusi. Objek jaminan yang secara fisik tidak jelas, rusak berat, atau bernilai sangat fluktuatif dapat menimbulkan risiko hukum dan ekonomi bagi kreditur.²⁸

Pemeriksaan status objek jaminan merupakan perwujudan nyata dari asas kehati-hatian yang mengharuskan Notaris bertindak teliti, cermat dan profesional. Notaris tidak boleh hanya mengandalkan keterangan sepihak dari debitur, melainkan harus melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen pendukung yang sah dan relevan. Dalam praktik, asas kehati-hatian menuntut Notaris untuk menolak pembuatan akta jaminan apabila ditemukan indikasi bahwa objek jaminan bermasalah secara hukum. Penolakan ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak sekaligus perlindungan terhadap tanggung jawab jabatan Notaris.²⁹ Sehingga Apabila Notaris lalai dalam memeriksa status objek jaminan, maka akibat hukum yang dapat timbul antara lain:³⁰

- 1) Akta jaminan kehilangan kekuatan hukum atau dapat dibatalkan;
- 2) Kreditur kehilangan perlindungan hukum atas jaminan;
- 3) Timbulnya sengketa hukum antara para pihak;
- 4) Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana apabila terdapat unsur kesalahan atau kelalaian berat.

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, p.89.

²⁸ Munir Fuady, *Op.Cit.*, p.121.

²⁹ Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*, Refika Aditama, Bandung, 2019, p.119.

³⁰ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2021, p.136.

Oleh karena itu, pemeriksaan status objek jaminan bukan hanya kewajiban profesional, tetapi juga tanggung jawab hukum yang melekat pada jabatan Notaris.

2. Tanggung Jawab dan Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli atas Objek yang Masih Dibebani Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Jabatan Notaris

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan merupakan aspek yang sangat penting dalam praktik kenotariatan. Hal ini dikarenakan notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta autentik telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta tidak merugikan para pihak maupun pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek yang diperjanjikan. Oleh karena itu, dalam pembuatan PPJB atas objek yang masih diagunkan, notaris tidak hanya bertindak sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagaimana diketahui, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan tidak secara langsung mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Perjanjian ini hanya menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli yang sebenarnya di kemudian hari melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, PPJB pada dasarnya berfungsi sebagai bentuk pengikatan sementara antara penjual dan pembeli sebelum terpenuhinya seluruh persyaratan yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli secara sah menurut hukum pertanahan.³¹

Dalam praktiknya, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB sering digunakan dalam berbagai kondisi tertentu yang menyebabkan pelaksanaan jual beli tanah tersebut belum dapat dilakukan secara langsung.

³¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Op.Cit., p.145.

Salah satu kondisi yang sering terjadi adalah ketika objek tanah yang akan diperjualbelikan masih dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan atas suatu perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.³²

Keberadaan Hak Tanggungan pada suatu objek tanah menimbulkan konsekuensi hukum bahwa tanah tersebut masih berada dalam status jaminan utang sehingga setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut harus tetap memperhatikan hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sejalan dengan sifat Hak Tanggungan yang dikenal dalam hukum jaminan, yaitu *droit de suite* dan *droit de preference*.. Sifat *droit de suite* menunjukkan bahwa hak jaminan tersebut tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun tanah tersebut berada, sedangkan sifat *droit de préférence* memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya.³³

Berkaitan dengan hal tersebut, pembuatan PPJB atas objek tanah yang masih dibebani Hak Tanggungan memerlukan kehati-hatian yang tinggi dari notaris. Notaris harus memastikan bahwa pembuatan perjanjian tersebut tidak melanggar hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan serta tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari. Apabila notaris mengabaikan fakta bahwa objek tanah yang diperjanjikan masih menjadi jaminan kredit dan tetap membuat PPJB tanpa memperhatikan kepentingan kreditur, maka hal tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum antara para pihak maupun dengan pihak ketiga.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris terikat pada kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris wajib bertindak amanah, jujur,

³² Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, *Op.Cit.*..

³³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.420.

seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa notaris memiliki kewajiban untuk bertindak secara profesional dan berhati-hati dalam setiap pembuatan akta yang dilakukan. Prinsip kehati-hatian ini menjadi sangat penting dalam pembuatan PPJB atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan karena terdapat kepentingan pihak ketiga yang harus dilindungi.³⁴ Selain itu, notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai isi dan akibat hukum dari akta yang dibuat. Kewenangan ini diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dalam konteks pembuatan PPJB atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan, penyuluhan hukum tersebut menjadi sangat penting agar para pihak memahami bahwa PPJB tidak mengalihkan hak kepemilikan atas tanah serta bahwa tanah yang diperjanjikan masih menjadi jaminan kredit pada lembaga perbankan.³⁵

Notaris harus menjelaskan kepada para pihak bahwa pelaksanaan jual beli yang sebenarnya hanya dapat dilakukan setelah Hak Tanggungan tersebut dihapus melalui proses roya di kantor pertanahan. Selain itu, notaris juga harus menjelaskan risiko hukum yang mungkin timbul apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditur, yaitu kemungkinan dilaksanakannya eksekusi terhadap objek tanah yang menjadi jaminan tersebut. Penjelasan ini penting agar para pihak dapat memahami secara jelas kedudukan hukum dari PPJB yang dibuat serta menyadari konsekuensi hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

Dalam perspektif tanggung jawab hukum, notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila dalam pembuatan akta terdapat kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana tergantung pada bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh notaris dalam

³⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Op.Cit., p.85.

³⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (Perubahan)*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491.

menjalankan jabatannya. Dalam konteks tanggung jawab perdata, notaris dapat dimintakan ganti rugi apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁶

Selain tanggung jawab perdata, notaris juga dapat dikenai sanksi administratif apabila melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun kode etik profesi notaris. Sanksi administratif tersebut dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan notaris. Sanksi ini bertujuan untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi notaris sebagai pejabat umum yang memiliki peran penting dalam sistem hukum nasional.

Dalam kondisi tertentu, notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila terbukti secara sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta, misalnya dengan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik atau dengan sengaja membantu para pihak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Namun demikian, penerapan tanggung jawab pidana terhadap notaris pada dasarnya merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) yang hanya dapat dilakukan apabila terdapat unsur kesengajaan serta bukti yang cukup bahwa notaris turut serta dalam perbuatan melawan hukum tersebut.³⁷

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab notaris dalam pembuatan PPJB atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan tidak hanya terbatas pada aspek formal pembuatan akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, tidak merugikan pihak ketiga, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris harus senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian, profesionalitas,

³⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.136.

³⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2017, p.112.

serta integritas moral sebagai pejabat umum yang dipercaya oleh masyarakat dalam memberikan kepastian hukum terhadap setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam bentuk akta autentik.

3. Akibat Hukum dan Sanksi yang Dapat Dikenakan Kepada Notaris atas Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang Objeknya Bermasalah dan Masih Diagunkan

Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan tidak mengalihkan hak kepemilikan. PPJB hanya menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian jual beli yang sesungguhnya di kemudian hari. Dalam praktik kenotariatan, PPJB sering digunakan sebagai instrument hukum untuk mengikat para pihak sebelum terpenuhinya syarat-syarat administratif maupun yuridis dalam pelaksanaan jual beli tanah.³⁸

Dalam keadaan demikian, akta PPJB berpotensi memiliki cacat hukum yang dapat mengakibatkan akta tersebut:

- a. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) apabila mengandung cacat kehendak atau kelalaian notaris;
- b. Batal demi hukum (*nietig*) apabila terbukti bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga.

Keadaan ini menyebabkan akta PPJB kehilangan kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta autentik dan berpotensi hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan. Cacat yuridis terhadap Akta PPJB adalah kondisi di mana PPJB mengandung kekurangan atau pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku, baik dari segi subjek, objek, isi perjanjian, maupun prosedur pembuatannya, sehingga mengakibatkan akta tersebut kehilangan atau berkurang kekuatannya.³⁹ Secara terminologis, cacat yuridis adalah suatu keadaan di mana suatu perbuatan hukum, perjanjian, atau produk hukum tidak memenuhi ketentuan hukum yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, baik dari segi subjek hukum, objek hukum,

³⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Op.Cit., p.123.

³⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, p.45.

substansi, maupun prosedur pembentukannya. Akibat dari cacat yuridis tersebut adalah berkurang atau hilangnya kekuatan hukum dari perbuatan atau produk hukum yang bersangkutan.⁴⁰

Dalam konteks hukum perdata, cacat yuridis sering dikaitkan dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Apabila syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan para pihak) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sementara itu, apabila syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang halal) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴¹

Lebih lanjut, cacat yuridis juga dapat timbul akibat adanya penyalahgunaan kewenangan, kesalahan dalam penerapan hukum, atau pelanggaran terhadap ketentuan formil yang ditetapkan undang-undang. Dalam praktik, cacat yuridis sering ditemukan pada akta autentik yang dibuat tanpa memenuhi syarat formil, sehingga akta tersebut kehilangan sifat autentiknya dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁴²

Kondisi tersebut dapat dilihat dalam perkara yang diperiksa melalui Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds yang kemudian dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 87/PDT/2022/PT SMG serta diperiksa kembali pada tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 4541 K/Pdt/2024. Dalam perkara tersebut, objek yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli diketahui masih berada dalam status jaminan kredit dan dibebani Hak Tanggungan pada Lembaga perbankan, sehingga menimbulkan sengketa hukum antara para pihak terkait keabsahan dan pelaksanaan perjanjian tersebut.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016, p.102.

⁴¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., p.46.

⁴² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Op.Cit., p.115.

Dengan demikian, cacat yuridis tidak hanya berdampak pada keabsahan suatu perbuatan hukum, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi memicu sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, pemahaman mengenai konsep cacat yuridis menjadi sangat penting guna menjamin kepastian, keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum.⁴³

Sengketa perdata dalam perkara PPJB atas objek yang masih diagunkan sering kali timbul akibat adanya perbedaan kepentingan, penafsiran, atau pelaksanaan hak dan kewajiban antara para pihak dalam suatu hubungan hukum. Sengketa tersebut pada umumnya melibatkan beberapa pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, pembeli dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan, maupun antara para pihak dengan notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta tersebut.⁴⁴ Apabila debitur wanprestasi terhadap kreditur, maka objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Eksekusi tersebut dapat dilakukan tanpa memperhatikan adanya perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya antara debitur dan pihak pembeli.⁴⁵ Dalam kondisi demikian, notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban karena dianggap lalai menjaga kepentingan hukum para pihak.

Dalam perkara yang dianalisis pada Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds, majelis hakim mempertimbangkan bahwa keberadaan hak tanggungan atas objek tanah memberikan hak preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan. Oleh karena itu, meskipun telah dibuat PPJB antara penjual dan pembeli, hak kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap harus didahulukan sesuai dengan ketentuan hukum jaminan.

⁴³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.27.

⁴⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017, p.211.

⁴⁵ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, p.211.

Akibat dari keadaan tersebut adalah pihak pembeli berpotensi kehilangan hak ekonomis atas objek yang telah diperjanjikan, sehingga menimbulkan kerugian materiil yang signifikan. Kerugian tersebut dapat berupa hilangnya uang pembayaran yang telah diserahkan, tertundanya pengalihan hak atas tanah, serta timbulnya biaya tambahan akibat proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Dalam pertimbangan hukum pada tingkat banding melalui Putusan Nomor 87/PDT/2022/PT SMG, majelis hakim juga menegaskan bahwa keberadaan perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat mengesampingkan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian kredit, maka kreditur tetap memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Dalam kondisi demikian, notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta PPJB dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kelalaian dalam menjalankan kewajibannya, khususnya dalam memeriksa status hukum objek yang diperjanjikan serta memberikan penjelasan hukum yang memadai kepada para pihak.

Selain menimbulkan sengketa perdata dan kerugian bagi para pihak, pembuatan PPJB atas objek yang masih diagunkan juga dapat mengakibatkan hilangnya kepastian hukum serta berkurangnya perlindungan hukum terhadap pihak ketiga. Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam negara hukum yang menuntut agar setiap perbuatan hukum memiliki akibat hukum yang jelas dan dapat diprediksi.⁴⁶

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk menjaga kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatnya. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4541 K/Pdt/2024, Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris harus memperhatikan status hukum objek yang mana menjadi dasar perjanjian.

⁴⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., p.57.

Apabila dalam praktiknya objek tersebut masih berada dalam status jaminan kredit dan menimbulkan sengketa, maka hal tersebut dapat berdampak pada keabsahan serta pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat.

Hilangnya kepastian hukum dalam hubungan perdata dapat menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem hukum, khususnya terhadap akta autentik yang seharusnya memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Dampak tersebut juga dapat dirasakan oleh pihak ketiga yang beritikad baik, yang pada awalnya mempercayai bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, dalam pembuatan PPJB atas objek yang masih diagunkan, notaris dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle) secara maksimal, termasuk melakukan verifikasi terhadap status hukum objek, memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, serta memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. PENUTUP

Notaris wajib menerapkan asas kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan memeriksa identitas para pihak, status hukum objek dan memastikan persetujuan kreditur pemegang hak tanggungan. Kelalaian atas hal ini berpotensi menyebabkan akta dapat dibatalkan dan menimbulkan tanggung jawab hukum bagi Notaris.

Berdasarkan UUJN, Notaris berkewajiban bertindak jujur, cermat dan tidak berpihak sebagaimana diatur Pasal 16 UUJN, termasuk memberikan penyuluhan hukum dan memastikan persetujuan kreditur. Pelanggaran kewajiban ini dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata, administratif, maupun etik.

Kelalaian Notaris dalam pembuatan PPJB atas objek yang masih diagunkan dapat mengakibatkan cacat yuridis pada akta, sengketa perdata dan hilangnya kepastian hukum. Sanksi yang dapat dikenakan meliputi ganti rugi perdata, sanksi administratif, sanksi etik, hingga sanksi pidana apabila terdapat unsur perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2017. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama).
- _____. 2019. *Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib dan Muhammad Hafidh. 2019. *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib, Utari Dewi Fatimah dan Geta Ilham Adi Prasetyo. 2023. *Kewenangan & Peran Penting dalam Pembuatan Akta Pernyataan Transplantasi Organ Tubuh Manusia*. (Bogor: Guepedia).
- Anand, Ghansham. 2019. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group).
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. (Yogyakarta: UII Press).
- Budiono, Herlien. 2015. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- _____. 2018. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Famauri, Andi Tenri. 2023. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Bisnis: Subtansi Penyelesaian Sengketa Jaminan Kredit Perbankan*. (Yogyakarta: Bintang Semesta Media).
- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. (Jakarta: Erlangga).
- Harahap, M. Yahya. 2021. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- HS, Salim. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Khairandy, Ridwan. 2017. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. (Yogyakarta: FH UII Press).
- Mertokusumo, Sudikno. 2016. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2018. *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Kencana).
- Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Richard. 2024. *Buku Ajar Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT: Edisi Lengkap Berikut Contoh Draft Akta dan Softcopy Flashdisk*. (Bandung: Cendekia Press).
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sjaifurrachman. 2021. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju).
- Subekti, R. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermasa).
- _____. 2008. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Suprayitno dan Tony. 2024. *Jabatan Notaris di Indonesia: Pengangkatan, Pelaksanaan Jabatan, Kewenangan, Larangan, Pengawasan, Pembinaan dan Perlindungan terhadap Notaris*. (Medan: Merdeka Kreasi Group).

Wibowo, Kurniawan Tri dan Alif Ridwan Pramana Putra. 2021. *Obstruction of Justice Vs Perlindungan Hukum terhadap Notaris*. (Jakarta: Cipta Gadhing Artha).

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

